

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Schmidt

Datum:
07.03.2022

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 43, 6. Änderung "Vrestorfer Heide"
Aufstellungsbeschluss
Beschluss über frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	22.03.2022	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	29.03.2022	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Das Vorhabengebiet liegt im Norden Lüneburgs und grenzt im Nordosten an die Gemeinde Bardowick. Es erstreckt sich westlich des Vrestorfer Wegs und südlich des Landschaftsschutzgebiets Streitmoor. Das Gelände umfasst eine Fläche von etwa 2 ha.

Derzeit liegt das Areal überwiegend brach, Teilflächen werden als Parkplatz genutzt. Im westlichen Bereich des Vorhabengebiets ist bereits eine eingeschossige Bebauung vorhanden, die temporär zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird. Über das Grundstück wird am südlichen Rand eine Erschließungsstraße geführt, die das westliche gelegene Gewerbegrundstück anbindet. Im Norden befinden sich Waldflächen, im Osten grenzt Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung an, im Süden und Westen befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43, 1. Änderung „Vrestorfer Heide“ setzt im Vorhabengebiet ein Gewerbegebiet fest. Im äußersten Osten sind zwei Vollgeschosse und nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig. Im Westen besteht die Beschränkung der Art der Betriebe nicht, maximal sind drei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse kann überschritten werden, solange die Geschossflächenzahl von 1,6 eingehalten wird. Der westliche Bereich ist zudem für Betriebe mit Gleisanschluss vorbehalten. Angrenzend an die Waldflächen im Norden ist im Nordosten eine Fläche festgesetzt, die von jeder Bebauung freizuhalten ist, Bäume und Sträucher sind hier zu erhalten.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans sollen im Vorhabengebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von neuen Wohn- und gemischten Bauflächen mit einigen nicht störenden Gewerbeeinheiten sowie sozialen bzw. kulturellen Nutzungen geschaffen werden. Geplant ist ein Mindestanteil von 30 % mietpreisgebundenem/gefördertem Wohnraum. Die geplanten Nutzungen sind dabei städtebaulich so zu gliedern bzw. gestalten, dass keine Immissionskonflikte mit dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet entstehen. Vorbehaltlich einer diesbezüglichen lärmtechnischen Untersuchung kann die Notwendigkeit von immissionsschutztechnischen Einschränkungen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet aber nach aktuellem Planungsstand nicht ausgeschlossen werden. Am Vrestorfer Weg bestehen bereits Zufahrtsbeschränkungen für Fahrzeuge über 7,5 t, so dass zumindest eine Störung durch Lieferverkehre weitgehend ausgeschlossen werden kann. Auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen ist aber weiterhin eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung, auch in der Nachtzeit, zulässig.

Angestrebt wird ein Abstand von 25 m zum nordwestlich angrenzenden Wald. Die Möglichkeiten zur Unterschreitung des sonst üblichen 30 m Mindestabstands sind gutachterlich zu erörtern und mit der unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Behördenbeteiligung abzustimmen. Ferner sind artenschutzrechtliche Betrachtungen notwendig sowie Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen. Eine erste Einschätzung zur oben angedeuteten lärmtechnischen Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit dem Umfeld wurde durch das Büro Lärmkontor GmbH eingeholt. Eine grundsätzliche Machbarkeit wurde dabei in Aussicht gestellt. Ein mögliches städtebauliches Konzept könnte eine zwei- bis dreigeschossige und lärmtechnisch gegliederte Bebauung in Form von Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern vorsehen. Die Ergänzung mit einzelnen (nicht störenden) gewerblich genutzten Gebäuden soll eine enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Ergänzend sind soziale Nutzungen angedacht. Erschlossen werden soll die Neubebauung über die vorhandene Straße im Süden des Plangebiets, die im Osten an den Vrestorfer Weg anbindet. Aufgrund notwendiger Abstandsflächen zum Wald entstehen im Norden großflächige Grünflächen, die eine besondere Qualität des neuen Quartiers ausmachen können.

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers. Durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB wird die Hansestadt Lüneburg mit dem Vorhabenträger eine Kostenübernahmevereinbarung über die Planungs- und Erschließungskosten treffen.

Der aufzustellende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann demnach als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, ohne dass es zuvor einer formellen Änderung des Flächennutzungsplans nach den Verfahrensvorschriften der §§ 2 – 4 BauGB bedarf. Stattdessen ist dieser im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und folglich vom Umweltbericht sowie im Rahmen der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB davon, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB nach Verfahrensabschluss ist nicht erforderlich. Allerdings sind die angestrebte Unterschreitung des Waldabstandes sowie die Nähe zum unmittelbar nordwestlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet fachlich frühzeitig zu berücksichtigen und zu bewerten.

Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+	Durch die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen trägt die Maßnahme der Innenentwicklung zum schonenden Umgang von Grund und Boden und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme und Versiegelung von Außenbereichsflächen bei
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Schaffung von zusätzlichem Wohnraum trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum bei.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	+	Bauvorschriften und Planfestsetzungen ermöglichen einen effizienten Einsatz von erneuerbaren Energien
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		Keine Auswirkungen erkennbar
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		Keine Auswirkungen erkennbar
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		Keine Auswirkungen erkennbar
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		Keine Auswirkungen erkennbar
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		Keine Auswirkungen erkennbar
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	+	Vorhandene Infrastruktureinrichtungen können durch Schaffung von neuem Wohnraum im Siedlungsgebiet effizienter genutzt werden.
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

☐ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

X Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

X Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

☐ Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

☐ Die Vorgaben wurden eingehalten.

☐ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.

oder

X Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 130,00
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Anlage 1a: Geltungsbereich
Anlage 1b: aktuell gültiger B-Plan
Anlage 2: Flächenkonzept

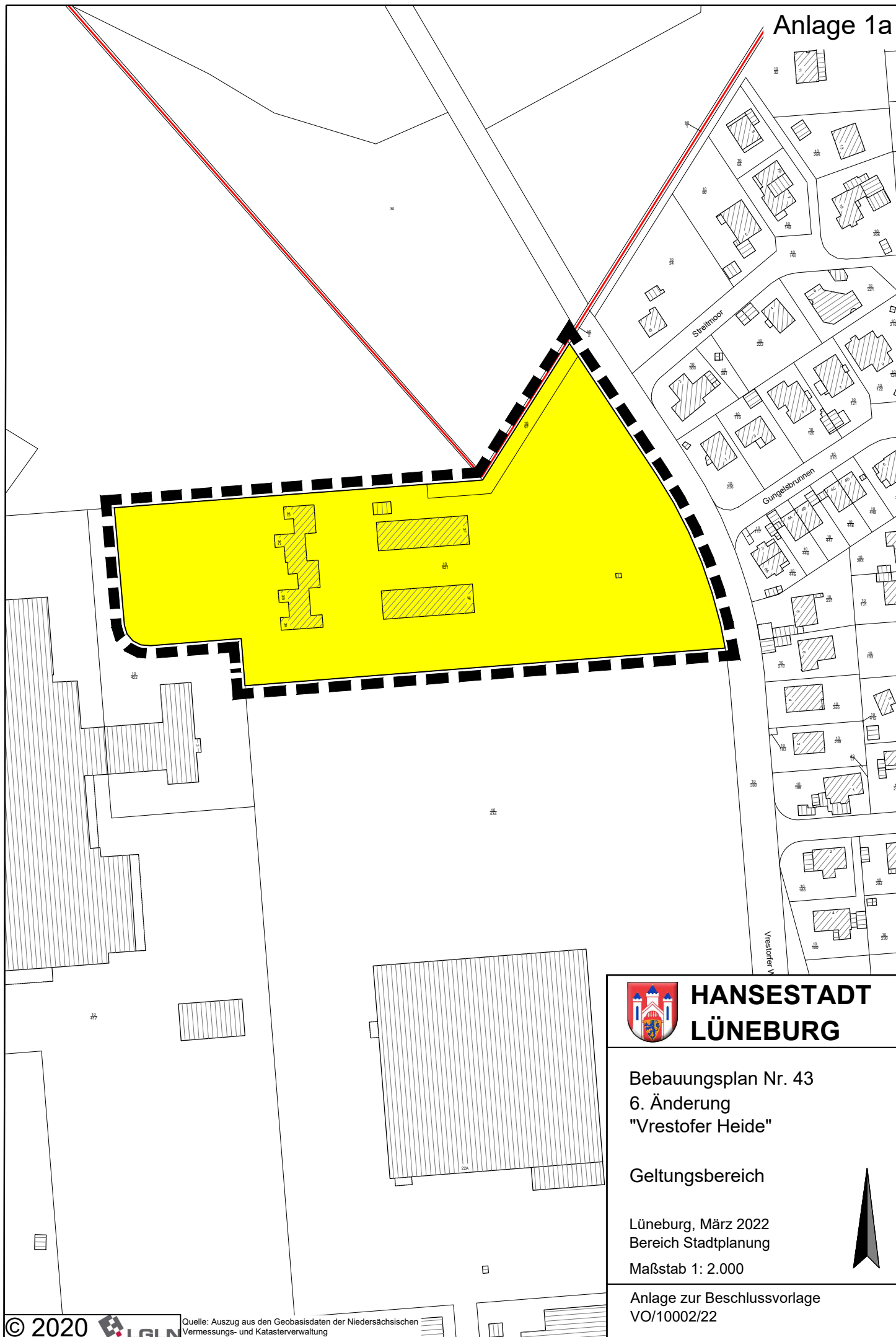
Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet westlich des Vrestorfer Wegs, gegenüber der Straßen Streitmoor und Gungelsbrunnen, nördlich der gewerblichen Bebauung Lüner Rennbahn 22 a und südlich der Waldflächen „Streitmoor“ wird der Bebauungsplan Nr. 43, 6. Änderung „Vrestorfer Heide“ aufgestellt.
Der Plangeltungsbereich ergibt sich ferner aus der entsprechenden Anlage dieser Beschlussvorlage. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnnutzungen und gemischten Nutzungen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Aushang im Bereich Stadtplanung erfolgen.

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 43
6. Änderung
"Vrestofer Heide"

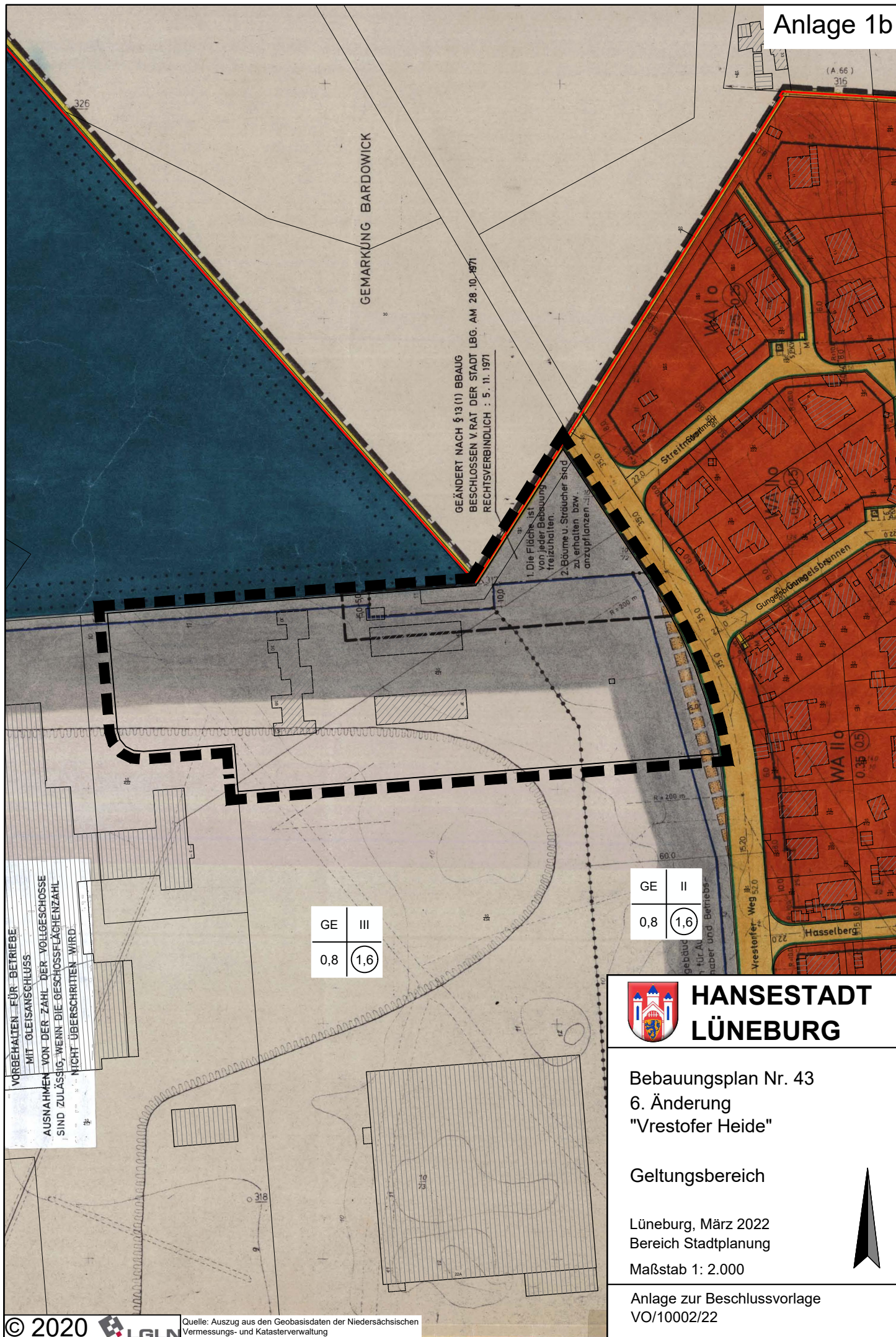
Geltungsbereich

Lüneburg, März 2022
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/10002/22





VORBEHALTEN FÜR BETRIEBE
MIT GLEISANSCHLUSS
AUSNAHMEN VON DER ZAHL DER VOLGESCHOSSE
SIND ZULÄSSIG, WENN DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

GE	III
0,8	1,6

GE	II
0,8	1,6



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 43
6. Änderung
"Vrestofer Heide"

Geltungsbereich

Lüneburg, März 2022
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/10002/22





- Legende
- Grünflächen
 - Wohnen + gemischte Nutzungen
 - Erschließung
 - Baugrenze



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Lüneburg

Vrestorfer Weg Flächenkonzept

Stand: Entwurf, 25.02.2022

**ELB
BERG** / STADT
LANDSCHAFT

ELBBERG Partnerschaft mbB
Lehmweg 17 20251 Hamburg
Telefon 040 460955-60
mail@elbberg.de www.elbberg.de